

Уважаемые собственники помещений ЖК «Золотые ключи-2»!

С 06 сентября 2024 года по 31 октября 2024 года в нашем комплексе по инициативе управляющей организации ООО «Сервис» будет проходить общее собрание собственников.

Потребность в проведении собрания вызвана необходимостью разрешения ряда вопросов, связанных с капитальным ремонтом, а также необходимостью актуализации размера платы за содержание помещений.

Ниже приведены основные вопросы, выносимые на повестку собрания с пояснениями к ним.

Пункт 3 повестки дня собрания содержит решение об индексации размера платы за содержание и ремонт помещения.

Договор управления многоквартирным домом 1Г корп. 1-9 по ул. Минская, был заключен на основании решения общего собрания собственников данного дома (Протокол общего собрания б/н от 29.06.2015 года), которым были утверждены условия договора управления, в том числе размер платы за содержание помещений.

Размер платы за содержание помещений, установленный при заключении договора управления оставался неизменным на протяжении всего срока управления, т. е. с 2015 года.

Более того, решением собрания от 17.11.2020 года размер платы за содержание помещений, установленный при заключении договора управления, без учёта фактически сложившихся к тому моменту цен на услуги и работы по содержанию помещений, был уменьшен на 7,7 %.

В тоже время, при одних и тех же экономических условиях, определяющих состояние цен на работы и услуги, цена за содержание жилых помещений, установленная Правительством Москвы на момент заключения договора управления, составляла 20,52 руб. за 1 кв. м. площади помещения в месяц. С 01 июля 2024 года цена за содержание жилых помещений, установленная Правительством Москвы составляет 35,11 руб. за 1 кв. м. площади помещения в месяц, то есть увеличилась на 58,4%.

Разница между размером платы за содержание помещений, утверждённая общим собранием в 2015 году и фактическая стоимость оказываемых в настоящее время услуг и работ по содержанию общего имущества, объективно не позволяет производить в полном объёме весь предусмотренный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, ограничиваясь лишь самими необходимыми работами.

Необходимо учитывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Управляющей организацией предложено увеличить (индексировать) действующую ставку за содержание и ремонт помещения, пропорционально увеличению за период с 2015 года по 01.07.2024 года цены за содержание жилых помещений, установленной Правительством Москвы. Принятие данного решения направлено на приведение размера платы в состояние, соответствующее сложившейся на сегодня ценовой политике. От принятого Вашего решения зависит, будет ли обеспечено надлежащее текущее содержание общего имущества жилого комплекса.

Для принятия решения по повестке важен каждый голос, поэтому просим со всей ответственностью отнестись к голосованию по данному вопросу.

Пункты №№ 4,5,6,7,8,9,10 повестки дня собрания содержат предлагаемые к утверждению суммы ставок за содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений, которые являются результатом индексации действующих ставок за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, на величину выраженного в процентах изменения ставки Правительства Москвы за период с 01.01.2015 года по 01.07.2024 года.

При этом действующая ставка уже была утверждена общим собранием собственников при заключении договора, а изменение этой ставки является объективным отражением инфляционных изменений, произошедших с момента её утверждения.

Следовательно, предлагаемые к утверждению суммы являются лишь восполнением размера ставки, фактически утратившей свою актуальность в связи с инфляционными изменениями, произошедшими с момента её утверждения.

Пункт 11 повестки дня собрания предусматривает принятие решения по вопросу индексации размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, без принятия общим собранием дополнительного решения. Поскольку ставка за содержание и ремонт, утверждаемая Правительством Москвы, изменяется по мере происходящих изменений экономической ситуации, «привязка» изменения утверждаемого общим собранием размера ставки за содержание и ремонт к изменению ставки Правительства Москвы, позволяет поддерживать размер ставки на актуальном уровне, что является критически важным для целей надлежащего содержания общего имущества дома. Кроме того, такая

«привязка» исключает необходимость осуществления такой трудоёмкой и затратной процедуры как проведение общего собрания собственников, каждый раз, когда происходят инфляционные процессы.

Пункт 13 повестки дня собрания предусматривает установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере 58,62 рубля за квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц, то есть в размере превышающем установленный Правительством Москвы минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Необходимость внесения взноса на капитальный ремонт установлена законодательством в качестве гарантии проведения капитального ремонта многоквартирного дома в целях сохранения функциональности его систем и продления срока службы самого здания.

Следует учитывать, что многоквартирный дом является домом повышенной комфортности, построенным по индивидуальному проекту в 2004-2006 году. В 2029 году истекает срок эксплуатации лифтов, которыми оснащён многоквартирный дом. На период проведения собрания стоимость замены лифтов составляет 234 583 363,00 руб., что делает необходимым установление размера взноса на формирование средств на капитальный ремонт (замену) лифтов в размере не менее 28,37 руб. за квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц, в течение 5 следующих лет. Кроме того, формирование средств на капитальный ремонт (замену) лифтов не исключает необходимость проведения работ капитального характера, в отношении общего имущества многоквартирного дома, стоимость которых, без учёта затрат на ремонт фасада, составляет 247 696 570,00 руб., что предполагает установление взноса на проведение указанных работ в размере 30,25 руб. за квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц.

Таким образом, для формирования средств фонда капитального ремонта, необходимого для проведения работ по поддержанию многоквартирного дома в надлежащем техническом и эстетическом состоянии, минимальный размер взноса на капитальный ремонт составляет 58,62 руб. за квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц.

С учётом стадии жизненного цикла, на которой находится многоквартирный дом, предлагаемая ставка является наиболее приближенной к оптимальной, позволяющей осуществлять устранение неисправностей и проводить в необходимом объёме работы капитального характера.

Следует также учитывать, что стоимость работ по капитальному ремонту систем многоквартирного дома, для которых наступил срок проведения капитального ремонта, составляет более 400 млн. руб. Указанные работы не могут быть выполнены при условии уплаты взноса в минимальном размере.

Без принятия решения об увеличении размера взноса на капитальный ремонт невозможно сохранение инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома в надлежащем техническом состоянии.

Пункт 14 повестки дня собрания предусматривает утверждение перечня услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества на период 2025-2029 год, а также предельной стоимости каждого вида работ. Наличие такого решения является обязательным при проведении работ капитального характера, в том числе в связи с требованиями банка, касающиеся наличия решения общего собрания о проведении работ по капитальному ремонту при проведении банком операции по оплате работ капитального характера. Банк, в котором открыт специальный счет, отказывает в проведении платежей при отсутствии оформленного протоколом решения общего собрания.

Таким образом, только от наличия решения по указанному вопросу зависит, будут ли продолжены работ по капитальному ремонту общего имущества и в каком состоянии будет прибывать Жилой комплекс.

Данный пункт предусматривает также принятие решения об индексации предельной стоимости работ на официальный размер инфляции, за счёт и в пределах суммы денежных средств, сформированных на специальном счёте, в случае, если с момента принятия настоящего решения и до момента начала проведения работ произойдут инфляционные изменения. Принятие такого решения позволит без проведения дополнительного собрания проводить весь перечень предусмотренных работ капитального характера, сохранив уровень финансирования. Принятие такого решения также является вынужденной мерой, в связи с тем, что текущая экономическая ситуация существенно влияет на колебание цен на работы и услуги, выполняемые при капитальном ремонте, а снижение предельной стоимости работ ведёт к отказу от выполнения части намеченных работ, что в конечном итоге негативно сказывается на состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Предлагаемый порядок и способ индексации направлен на реализацию в полном объёме намеченных мероприятий по выполнению работ капитального характера.

Пункт 15 повестки дня собрания направлен на предоставление управляющей организации возможности в текущем режиме использовать денежные средства специального счёта, в пределах накопленных сумм, на проведение работ капитального характера в отношении лифтов. Такая необходимость обусловлена тем, что весь перечень работ по ремонту лифтов, за исключением их технического обслуживания, является работами капитального характера, выполнение которых финансируется за счёт средств капитального ремонта. Соответственно при каждом ремонте возникает необходимость проведения собрания и принятия соответствующего решения, либо осуществлять ремонт за счёт иных источников финансирования, чтобы избежать необоснованно длительный простой лифтов.

Принятие положительного решения по данному вопросу позволит управляющей организации использовать по назначению средства, сформированные на специальном счёте, с соблюдением требований банка, в котором открыт специальный счёт, а также использовать эти денежные средства по мере возникновения такой необходимости.

Пункт 16 повестки дня собрания направлен на проведение капитального ремонта фасада корпусов 1-3 многоквартирного дома. Принятие отдельного решения о проведении капитального ремонта фасада является необходимым условием для рассмотрения вопроса о включении многоквартирного дома 1Г по улице Минская в адресный перечень многоквартирных домов, в которых мероприятия по ремонту фасада будут проведены за счёт средств, предусмотренных в бюджете города Москвы на соответствующий финансовый год и плановый период. Проведение таких мероприятий предусмотрено постановлением Правительства Москвы от 5 марта 2024 г. № 406-ПП «О проведении мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведенных с применением технологии облегченной кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации». Работы по ремонту фасада являются самой значительной статьёй расходов в плане работ по проведению капитального ремонта в 2025-2027 гг., а проведение ремонта фасада в рамках программы, предусмотренной названным постановлением, позволит в значительной степени снизить финансовую нагрузку на собственников, в части несения расходов на проведение работ по капитальному ремонту дома.

Пункт 17 повестки дня собрания о предоставлении собственникам права размещения внешнего блока кондиционера на фасаде многоквартирного дома, обусловлен наличием спроса на их установку. Размещение блоков на переходных балконах невозможно, по причине физического отсутствия места для установки, к тому же размещение блоков на переходных балконах, которые в случае возникновения пожара являются эвакуационными путями, прямо запрещено с 01.01.2021 года (подп. «м» п. 16 постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479). Соответственно, отсутствует иная возможность для удовлетворения такой потребности кроме размещения блоков на фасаде здания. В случае если будет принято положительное решение, управляющая организация предлагает размещать блоки с соблюдением ряда условий, для минимизации возможного ущерба зданию и сохранения его архитектурного облика.

В любом случае, возможность размещения внешних блоков кондиционеров на фасаде здания полностью зависит от того, будет ли собственниками принято положительное решение по данному вопросу

Пункт 18 повестки дня собрания о предоставлении собственнику жилого помещения (квартиры) № 1 корп. 6 дома 1Г по ул. Минская в безвозмездное пользование для целей обустройства металлического навеса, земельного участка площадью 28 кв.м, непосредственно примыкающего к торцевой части корп. 6, не являющегося проезжей частью и тротуаром.

Данный вопрос включён в повестку дня по просьбе собственника указанного помещения. Включение вопроса в повестку дня собрания направлено на соблюдение собственником указанного помещения требований действующего жилищного законодательства по реализации принадлежащего ему права получения в пользование части общего имущества многоквартирного дома, которое может быть передано в пользование только на основании решения общего собрания собственников (подп. 2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

Возможность предоставления земельного участка целиком и полностью зависит от того, какое решение будет принято собственниками.

Пункт 19 повестки дня собрания о предоставлении арендатору возможности проведения переустройства (перепланировки) арендуемых им помещений, в целях их оптимального использования.

Данный вопрос включён в повестку дня собрания по просьбе арендатора помещений. Включение указанного вопроса в повестку дня собрания направлено на соблюдение арендатором помещений

действующего законодательства, устанавливающего порядок проведения переустройства (перепланировки) помещений в многоквартирном доме.

Возможность выполнить переустройство (перепланировку) помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, целиком и полностью зависит от того, какое решение будет принято собственниками.

Пункт 20 повестки дня собрания направлен на приведение действующего договора управления в актуальное состояние, поскольку вопросы повестки дня собрания предусматривают изменение условий договора управления. Соответственно, в том случае, если собрание будет иметь кворум, а по вопросам об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений и утверждении размера взноса на капитальный ремонт будут приняты положительные решения, протокол собрания, содержащий такие решения, будет приобщён к Договору управления в качестве приложения.

Уважаемые собственники! Обращаем Ваше внимание, что содержание общего имущества многоквартирного дома, как и принятие решений по вопросам содержания этого имущества является ОБЯЗАННОСТЬЮ собственников помещений в многоквартирном доме!!!

Уклонение от участия в общем собрании или непринятие своевременных решений по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома, не способствует улучшению состояния этого имущества, а неминуемо влечёт сокращение жизненного цикла многоквартирного дома.

Генеральный директор
ООО «Сервис»



А.М. Одинцов